



KENSINGTON®

Finest Properties International

Kensington-Exklusiv-Zweifamilienhaus am Tegernsee mit Panoramablick und Gestaltungspotenzial



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPM_706	Stand vom:	01.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1970
Ort:	83684 Tegernsee / Leeberg	Wohnfläche:	184,00 m ²
Grundstücksfläche:	1.529,00 m ²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	4,0	Anzahl Badezimmer:	3,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	1.998.000,00 €	Provision:	3,57% inkl.Mwst.
-------------------	----------------	-------------------	------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2032-07-19
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1960
Wertklasse:	D	Befuerung:	Oel
Primärer Energieträger:	OEL	Energieverbrauchskennwert:	111.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Jürgen Lenhardt
Straße:	Wolfratshauerstrasse 181	Ort:	81479 München
Telefon:	0049 1726292601	Faxnummer:	089 54858080
E-Mail:	juergen.lenhardt@kensington-international.com	www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie dieses charmante Zweifamilienhaus in einer idyllischen Hanglage hoch über dem Tegernsee – ein echtes Juwel für all jene, die auf der Suche nach einer Immobilie mit einmaligem Potenzial sind! Das renovierungsbedürftige Haus ist ideal für Handwerker, kreative Köpfe oder Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause in einer der schönsten Regionen Bayerns erfüllen und es ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Exklusive Lage und atemberaubender Panoramablick:

Das Haus thront in ruhiger Hanglage und bietet einen unvergleichlichen Blick auf den Tegernsee sowie das umliegende Bergpanorama. Diese außergewöhnliche Aussicht ist nicht nur im Sommer ein Genuss, sondern auch im Winter, wenn der See von verschneiten Gipfeln umgeben ist. Die sonnenverwöhnte Lage garantiert ein besonderes Wohngefühl, abseits von Alltagshektik, und lädt zum Entspannen ein.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Ob als großzügiges Zweifamilienhaus oder als Einfamilienhaus – hier haben Sie die Wahl. Mit insgesamt sechs Zimmern, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Haus viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Das Objekt eignet sich sowohl für größere Familien als auch für jene, die eine Wohnung vermieten oder als separate Einheit nutzen möchten. Jedes Geschoss verfügt über eine eigene Wohneinheit, wodurch eine flexible Nutzung gewährleistet ist.

Behaglichkeit und traditionelle Elemente:

Ein besonderes Highlight sind die gemütlichen Wohnräume, die mit klassischen Kachelöfen ausgestattet sind. Diese sorgen im Winter nicht nur für wohlige Wärme, sondern verleihen dem Haus eine heimelige Atmosphäre. Die großzügig geschnittenen Räume bieten viel Platz für kreative Ideen und Umgestaltungen, um modernen Wohnkomfort mit traditionellem Charme zu verbinden.

Solide Bausubstanz und großes Gestaltungspotenzial:

Das Haus überzeugt durch eine robuste Bausubstanz und bietet eine hervorragende Grundlage für umfangreiche Renovierungen. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und die Immobilie nach Ihren individuellen Vorstellungen umgestalten. Die vorhandenen Strukturen erlauben eine Vielzahl an Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten – sei es durch den Ausbau des Dachgeschosses, die Neugestaltung der Zimmer oder die Schaffung moderner Wohnbereiche.

Fazit:

Dieses Zweifamilienhaus am Tegernsee bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit einzigartigem Panoramablick und viel Potenzial zu erwerben. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten und schaffen Sie sich ein individuelles Zuhause in einer der gefragtesten Regionen Deutschlands.

Erleben Sie die Kombination aus idyllischer Lage, traditionellem Charme und modernem Wohnen – und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden!

Lage:

Die Stadt Tegernsee liegt malerisch am Ostufer des gleichnamigen Sees in den Bayerischen Alpen und gehört zum Landkreis Miesbach in Oberbayern. Der Ort ist nicht nur durch seine beeindruckende natürliche Umgebung, sondern auch durch seine kulturelle Bedeutung und seine historischen Sehenswürdigkeiten bekannt.

Geschichte und Kultur

Tegernsee hat eine reiche Geschichte, die bis ins 8. Jahrhundert zurückreicht, als das Benediktinerkloster Tegernsee gegründet wurde. Dieses Kloster spielte eine bedeutende Rolle in der Entwicklung der Region und ist heute als Schloss Tegernsee bekannt, das als kulturelles Zentrum und touristische Attraktion dient. Das Schloss beherbergt auch eine der ältesten Brauereien Deutschlands, die Brauerei Tegernsee, die für ihre traditionellen bayerischen Biere berühmt ist.

Sehenswürdigkeiten

Zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten in Tegernsee gehören:

Schloss Tegernsee: Das historische Gebäude, ehemals ein

Benediktinerkloster, ist heute ein Schloss und beherbergt eine Brauerei sowie kulturelle Veranstaltungen.

Tegernseer Pfarrkirche St. Quirin: Diese beeindruckende Barockkirche stammt aus dem 17. Jahrhundert und ist ein bedeutendes religiöses und kulturelles Wahrzeichen der Stadt.

Seepromenade: Die malerische Promenade am Seeufer lädt zu entspannten Spaziergängen ein und bietet zahlreiche Cafés und Restaurants mit Blick auf den Tegernsee.

Freizeit und Erholung

Tegernsee ist ein beliebtes Ziel für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die Stadt bietet Zugang zu zahlreichen Wanderwegen in den umliegenden Bergen und ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Natur. Im Winter ist Tegernsee ein beliebter Ort für Wintersportarten wie Skifahren und Langlaufen.

Kulinarisches und Traditionen

Die Region um Tegernsee ist bekannt für ihre kulinarischen Spezialitäten, darunter traditionelle bayerische Küche mit Gerichten wie Weißwurst, Schweinshaxe und Obatzda. Die lokale Gastronomie bietet eine Mischung aus gemütlichen Wirtshäusern und gehobenen Restaurants, die lokale und internationale Küche servieren.

Anbindung und Erreichbarkeit

Tegernsee ist gut erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Von München aus ist die Stadt über die Autobahn A8 oder mit der Bayerischen Oberlandbahn bequem zu erreichen. Die Fahrzeit beträgt etwa eine Stunde.

Fazit

Die Stadt Tegernsee bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Kultur und Freizeitmöglichkeiten. Sie ist ein ideales Reiseziel für Besucher, die die Schönheit der Bayerischen Alpen erleben und gleichzeitig die Vorzüge einer historischen und kulturell reichen Stadt genießen möchten. Mit ihrer malerischen Lage am Tegernsee und ihrer Vielfalt an Aktivitäten und Sehenswürdigkeiten ist Tegernsee ein Highlight der Region.

Ausstattung:

- Einbauküche
- Zentralheizung Öl von 2011
- 2 Kachelöfen
- Bad 2018 renoviert

- weitere Renovierung notwendig
- Baujahr 1960, Erweiterung des Gebäudes 1980
- zusätzlicher nostalgischer Holzofen zum Kochen

Sonstiges:

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt persönlich unter 0172 - 6292601 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Eingangsbereich



Wohn/Essbereich mit Kachelofen



Wohnbereich mit Zugang Balkon



Wohnbereich von der Küche aus gesehen



Wohnbereich mit Seeblick



Küche mit Blickrichtung Flur



Küche



Schlafzimmer mit Balkon



Bad



Balkon mit Seeblick



Balkon



Terrasse mit Blickrichtung See



Terrasse mit Blickrichtung zum Berg



Terrasse Blickrichtung Osten



Haus mit Grundstück



Außenansicht



Grundriss EG



Grundriss UG

